

北京市商品房预售资金监督管理办法

(2023年修订版 公开征求意见稿)

第一章 总则

第一条【上位法依据】 为进一步加强本市商品房预售资金监督管理，保证商品房预售资金优先用于工程建设，切实维护商品房交易双方合法权益，促进本市房地产市场平稳健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市商品房预售管理办法》《关于进一步加强房地产市场监管 完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）、《关于规范人民法院保全执行措施 确保商品房预售资金用于项目建设的通知》（法〔2022〕12号）、《关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16号）、《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》（银保监办发〔2022〕104号）等有关法律法规规章、规范性文件，结合本市实际，制定本办法。

第二条【定义及适用范围】 本市行政区域内申请商品房预售许可的项目，预售资金的收存、支取、使用、监督管理，适用本办法。

本办法所称商品房预售资金，是指商品房预售时购房人为购买房屋支付的全部房价款，包括定金、首付款、购房贷款、分期付款以及其他形式的购房款。

第三条【基本原则】 本市商品房预售资金监督管理遵循政府监管、社会监督、专户收存、专款专用、核定支出、违规追责的原则。

第四条【职责分工】 北京市住房和城乡建设委员会（以下简称市住房城乡建设委）负责指导协调各区、各部门开展预售资金监管工作。

北京市住房资金管理中心（以下简称资金中心）负责我市商品房预售资金监管账户（以下简称监管账户）管理工作，主要包括开设监管账户、系统建设运维、入账归集标识、用款初审支付、资金统计分析等。

各区住房城乡建设主管部门（含房管部门，下同）负责指导、监督、检查本行政区域内商品房预售资金监管工作的具体实施，承担预售资金用款审核工作。

中国人民银行北京市分行负责指导承办银行办理预售资金专用存管账户（监管账户）的开立、变更和撤销业务。

国家金融监督管理总局北京监管局负责对承办银行预售资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

北京市高级人民法院（以下简称市高院）负责监督指导本市各中级人民法院、各基层人民法院、各专门法院规范人民法院保全执行行为，确保商品房预售资金用于项目建设。

第二章 一般规定

第五条【公招银行】 市住房城乡建设委会同国家金融监督

管理总局北京监管局、中国人民银行北京市分行、资金中心通过公开招标方式，综合商业银行资信状况、业务能力、服务水平等因素，确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行。资金中心在中标承办银行开设监管账户。监管账户的名称应保持一致，便于购房家庭和社会识别。

市住房城乡建设委会同国家金融监督管理总局北京监管局、中国人民银行北京市分行、资金中心定期对承办银行考核评价，淘汰未按本办法或无法配合开展预售资金监管工作的银行，并可另行招标承办银行。

第六条【签订协议】 开发企业申请商品房预售许可前，应按照一个预售许可证一个监管专户的原则，在中标承办银行中选择一家，向资金中心申请开立监管专户，并与区住房城乡建设主管部门、资金中心签订《商品房预售资金监管协议》，明确预售资金收存和使用方式、重点监管额度、违约责任等内容，协议主要内容应在预售方案中予以明确，并在商品房销售现场显著位置公示。监管账户、项目名称应当在《商品房预售合同》上载明，并在市住房城乡建设委、资金中心门户网站进行公示。

预售资金监管协议示范文本由市住房城乡建设委、国家金融监督管理总局北京监管局、中国人民银行北京市分行、资金中心联合制定。

第七条【监管方案内容】 开发企业申请办理商品房预售许可时，应在预售方案中明确预售资金监管方案，预售资金监管方

案应包括以下内容：

- (一)项目重点监管额度；
- (二)项目用款计划；
- (三)监管账户名称、账号；
- (四)预售资金监管协议；
- (五)其他需要说明的情况。

开发企业取得商品房预售许可后，应在售楼场所显著位置公示预售资金监管方案。

第八条【区分重点监管额度】 重点监管额度是指预售项目所需的建筑施工、设备安装、材料购置、配套建设、代征代建及勘察、设计、监理等相关建设费用总额。其中，住宅项目应包括按照本市相关规定达到同步交付使用条件所需的建设费用。重点监管额度资金应确保封闭运行、专款专用于本项目有关的工程建设。

重点监管额度及各节点用款额度由施工总承包单位根据工程造价提出，由区住房城乡建设主管部门综合项目交付使用条件及开发企业风险情况等因素核定。重点监管额度应与预售方案中明确、预售合同中约定的交付标准相适应。资金中心对重点监管额度内的资金进行重点监管，项目股东、集团公司不得以任何名义抽调重点监管额度内资金。

第九条【节点设置】 项目用款计划按照地下结构完成、主体结构完成、竣工验收备案、首次登记完成四个环节设置资金使

用节点。

项目拟预售楼栋中最高楼栋为7层以上（含7层）10层以下建筑的，可增加“建设层数达二分之一”节点；拟预售楼栋中最高楼栋为10层以上（含10层）建筑的，可增加“建设层数达三分之一”“建设层数达三分之二”节点。

开发企业应结合自身资金状况、融资能力，合理确定每个节点的用款额度。非住宅项目完成首次登记前，监管专户内的资金不得低于重点监管额度的5%，住宅项目完成首次登记并实际交付满6个月前，监管专户内的资金不得低于重点监管额度的5%。

第十条【核定额度】 区住房城乡建设主管部门核定项目重点监管额度及各节点用款额度后，应将核定结果录入至预售资金监管系统。核定保障性住房项目重点监管额度及各节点用款额度时，应考虑其建设和销售特点。

第十一条【信息变更】 预售资金监管期间，发生开发企业名称变更、项目转让等情形的，开发企业应向资金中心、各区住房城乡建设主管部门申请调整预售资金监管信息。

第十二条【计息及收益】 监管专户内存入的重点监管额度资金按照人民银行活期存款挂牌利率计息，超出重点监管额度资金按协定存款利率计息，监管专户撤销时，专户剩余本金和相应利息一并结转至开发企业指定账户。过程中可能产生的其他收益，由市住房城乡建设委和资金中心按照财政相关规定另行制定使用管理办法。

第十三条【管理成本支出】 住建部门、资金中心承担本办法规定职责所需费用，纳入财政预算管理。

第三章 预售资金收存、支取

第十四条【房款统一归集】 购房人支付的定金、首付款、按揭贷款、分期购房款和其他形式的购房款等预售资金，应全部直接存入监管账户，由资金中心按开发企业、预售证项目、楼栋、房号、购房人、资金种类、金额等进行标识。预售资金进入监管账户后，应首先用于归集重点监管额度资金。

购房人可通过资金中心网站等查询本人入账信息和项目重点监管额度内资金余额。

第十五条【贷款统一归集】 购房人申请个人住房贷款的，开发企业应将监管账户提供给贷款银行，由贷款银行将贷款资金直接拨付到监管账户，注明借款人身份信息，借款人姓名、项目名称等。相应条款应写入购房人借款合同。

第十六条【一般支取要求】 重点监管额度内资金未能覆盖后续建设费用时，开发企业不得使用重点监管额度内资金支付建设费用；重点监管额度内资金可覆盖后续建设费用时，开发企业可按照用款计划、资金使用节点申请支取重点监管额度内资金，但应确保支取后，剩余资金仍可覆盖后续建设费用。

支取重点监管额度内资金时，由开发企业按规定向资金中心提出申请，资金中心现场踏勘后，提出初审意见，区住房城乡建设部门审核同意后由资金中心支付。承办银行可配合资金中心进

行现场踏勘。按照商品房预售资金监管协议，重点监管额度内资金收款人原则上应为施工总承包、监理设计、专业分包、劳务分包、材料设备采购等合同中约定的当事人。

支取重点监管额度外资金时，由开发企业向资金中心提出申请，资金中心提出初审意见，区住房城乡建设部门审核同意后由资金中心拨付至开发企业指定账户。

监管账户资金支付时间自区住房城乡建设部门审核同意后不超过2个工作日。对于资金中心初审不同意或区住房城乡建设主管部门审核不同意的，应一次性告知开发企业存在的问题。开发企业对不予支付资金存在异议的，可向市住房城乡建设委提出异议申请。

鼓励开发企业将超出重点监管额度外资金留存在监管专户内使用。

第十七条【办理支取】 开发企业向资金中心申请支取监管专户资金，应提交支取申请，写明资金用途、入账账户、收款人、支取金额等信息。支取重点监管额度内资金，还应提交以下材料：

（一）地下结构完成节点，提交勘察、设计、施工、监理（建设）等单位签字（章）的《地基与基础分部工程验收记录》；

（二）建设层数达三分之一、二分之一、三分之二节点，提交由勘察、设计、施工、监理（建设）等单位签字（章）的相应层数的《主体结构子分部工程验收记录》；

（三）主体结构完成节点，提交勘察、设计、施工、监理

(建设)等单位签字(章)的《主体结构分部工程验收记录》;

(四)竣工验收备案节点,提交建设、设计、施工、监理等单位签章的《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》。实施联合验收的项目,可用联合验收意见通知书替代《工程竣工验收备案表》;

(五)施工合同等写明收款人信息的材料。

第十八条【退房款来源】 重点监管额度内资金未能覆盖后续建设费用时,开发企业与购房人解除购房合同的,开发企业可持区住房城乡建设主管部门出具的网签合同注销证明文件,向资金中心申请退回已入账相应购房款;开发企业与购房人尚未完成购房合同网签的,开发企业可持与购房人签订的解除购房协议,向资金中心申请退回已入账相应款项。资金中心在收到材料后2个工作日内将款项支付给购房人,并及时注销购房人信息。

重点监管额度内资金可覆盖后续建设费用时,监管专户内超出重点监管额度资金部分足以支付退房款的,开发企业可持上述文件,向资金中心申请退回已入账相应购房款,资金中心在收到材料后2个工作日内将款项支付给购房人,并及时注销购房人信息;监管专户内超出重点监管额度资金部分不足以支付退房款的,由开发企业自行解决退房款,并持上述文件,向资金中心申请注销购房人信息。

第十九条【暂停支取】 有下列情形之一的,市、区住房城乡建设主管部门可以暂停开发企业支取监管专户内资金,督促开

发企业尽快改正，并会同资金中心监督监管专户内资金使用。

（一）预售项目发生质量事故的；

（二）预售项目未按期交付或存在不能按期交付风险的；

（三）开发企业存在严重违法违规行为，影响工程建设或存在经营风险的；

（四）市、区住房城乡建设主管部门认为的其他情形。

第二十条【应急支取】 当项目确需应急使用重点监管额度内预售资金推进项目建设，在不超建设阶段支付资金或支付后剩余资金仍可覆盖后续建设费用的前提下，可提交有关材料向区住房城乡建设部门申请拨付使用。

当预售项目存在重大风险隐患，需向购房人退款或支付农民工工资的，区住房城乡建设主管部门同意后，会同资金中心核定剩余重点监管额度，资金中心可在重点监管额度外及时拨付。

第二十一条【专户撤销】 预售项目完成房屋所有权首次登记后，非住宅项目可凭房屋不动产权登记证明、住宅项目可凭房屋不动产权登记证明及房屋交付满6个月证明，向资金中心申请解除资金监管并撤销监管专户。经区住房城乡建设主管部门审核同意后，资金中心应在2个工作日内将剩余资金退回开发企业指定账户。

房屋不动产权登记楼栋号与预售许可楼栋号不一致的，开发企业应一并提交由具备相应资质的房产测绘机构出具的《预、实测楼号对照表》。

第四章 监督管理

第二十二条【资金中心管理责任】 资金中心应按本办法规定切实履行监管责任，加强对资金入账、用款的监督管理。对接到的法律保全措施等特殊情况，要及时告知项目所在区住房城乡建设部门。

第二十三条【区住建管理责任】 区住房城乡建设主管部门建立预售项目巡查制度，做好用款审核，通过预售资金监管系统检查预售项目资金出入账情况。

第二十四条【法院责任】 人民法院保全、执行商品房预售资金的，按照《关于规范人民法院保全执行措施 确保商品房预售资金用于项目建设的通知》（法〔2022〕12号）有关规定办理。

第二十五条【企业责任】 开发企业存在下列情形之一的，由市、区住房城乡建设主管部门责令其限期改正，未按期改正的暂停提供违规项目网上签约服务，并将其违法违规行为记入企业信用信息系统。

- （一）未按本办法规定收存、支取、使用预售资金的；
- （二）以收取预付款等其他款项为由逃避资金监管的；
- （三）提供虚假证明材料申请使用预售资金的；
- （四）未按本办法规定向购房人贷款银行提供监管账户作为贷款拨付账户的；
- （五）其他违反预售资金监管规定的行为。

第二十六条【参建方责任】 施工总承包单位应当科学、合

理提出重点监管额度和各节点用款额度，确保能够覆盖项目工程建设并保证工程建设质量。

施工、监理等单位提供虚假材料或采取其他方式协助开发企业违规支取预售资金的，由市、区住房城乡建设主管部门依法对相关责任单位和责任人予以处理，将其违规行为记入企业信用信息系统，并向社会公示。

勘察、设计单位提供虚假材料或采取其他方式协助开发企业违规支取预售资金的，由市、区住房城乡建设主管部门移交相关管理部门予以处理。

第二十七条【银行责任】 承办银行违反监管协议，未经资金中心及区级住房城乡建设主管部门核实同意，擅自拨付重点监管额度内资金的，应当追回资金，无法追回的依法承担相应赔偿责任。

开发企业、承办银行违规挪用、划转、占扣重点监管额度内资金的，应及时足额返还。挪用、划转、占扣重点监管额度内资金或协助挪用、划转、占扣重点监管额度内资金造成项目烂尾、侵害购房人合法权益造成严重后果的，由行业主管部门移送公安部门，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十八条【部门工作人员责任】 市住房城乡建设委、区住房城乡建设主管部门、资金中心等管理部门自觉接受开发企业和购房人的监督。监管工作人员玩忽职守、滥用职权的，依法予以处理。

第二十九条【购房人责任】 购房人应将所支付的购房款存入市住房城乡建设委、资金中心门户网站公示的项目预售资金监管账户，并及时查看、比对监管账户信息，确保个人购房款全部存入监管账户。

第三十条【执行时点】 自2024年 月 日起，新办理预售许可的商品房项目按本办法规定执行。《关于印发〈北京市商品房预售资金监督管理办法〉的通知》（京建法〔2013〕11号）、《关于加强本市商品房预售资金使用管理的通知》（京建法〔2015〕23号）不再执行。

2024年 月 日前已取得销售手续的存量项目，预售资金监管仍可按原模式继续进行，但不再执行《关于加强本市商品房预售资金使用管理的通知》（京建法〔2015〕23号）。